

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## 4,5 Zimmer Maisonette mit sonnigem BLK, Garage in ruhiger Lage

VP azonosító: 26070009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26070009               |
| Hasznos lakótér | ca. 104 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                      |
| Szobák          | 4                      |
| Hálósobák       | 3                      |
| Fürdoszobák     | 1                      |
| Építés éve      | 2007                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 329.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2007                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer        | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC, Erkély                                                                     |

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                      | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 08.07.2036    |
| Energiaforrás                                      | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 38.70 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                |

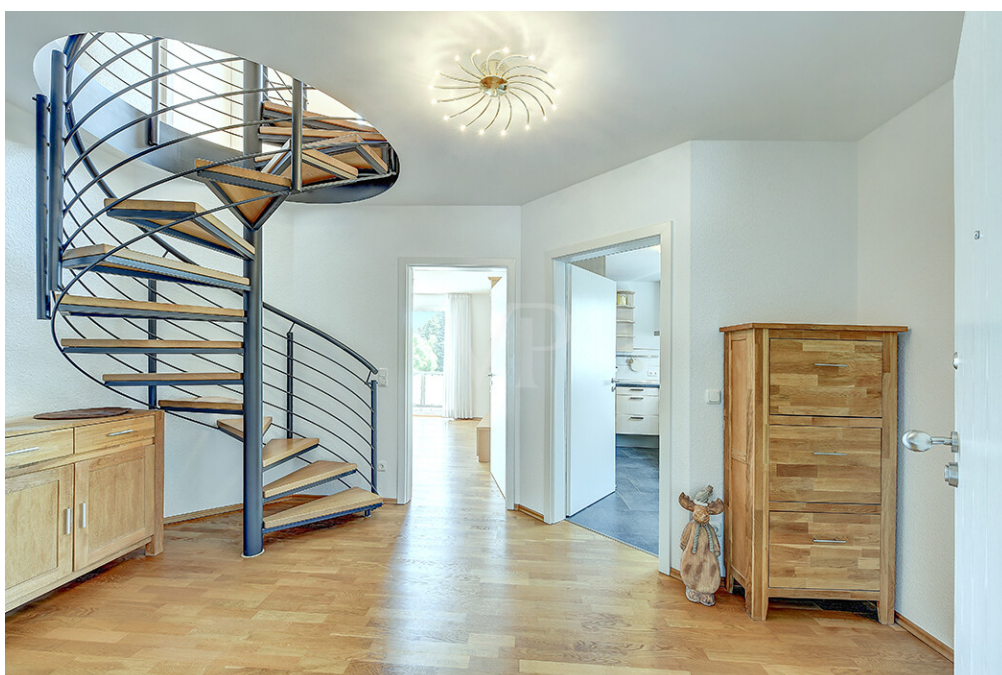
**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az also benyomás

**4,5 Zimmer Maisonette mit sonnigem Balkon, Parkett und herrlichem Ausblick in ruhiger Lage**

Diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Jahr 2007 bietet auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einladendes und modernes Zuhause für vielfältige Wohnbedürfnisse. Mit insgesamt vier Zimmern und einer durchdachten Ausstattung erfüllt die Wohnung sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche.

Die Wohnung befindet sich in einem fertiggestellten 2-Familien-Haus und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich vom Dachgeschoss bis in den Spitzboden. Die Gaszentralheizung, installiert im Baujahr 2007, sorgt in Verbindung mit einer komfortablen Fußbodenheizung ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die Ausstattung ist zweckmäßig und hochwertig gestaltet: In den Wohn- und Schlafbereichen sowie im Studio wurde Parkettboden verlegt, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Küche sowie die beiden Bäder sind mit hellen Wandfliesen und kontrastierenden dunklen Bodenfliesen versehen, was für ein modernes und pflegeleichtes Ambiente sorgt. Für ein angenehmes Lichtklima und beste Isolierung sind sämtliche Kunststofffenster sowohl außen als auch innen in Weiß gehalten und doppelt verglast. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz. Im Dachgeschoss wurden Dachflächenfenster mit Doppelverglasung in ansprechender Holzoptik integriert, die den darüber liegenden Bereichen zusätzliches Licht verleihen.

Das Hauptbad ist mit Fenster, Waschtisch, Wanne und separater Dusche ausgestattet und präsentiert sich hell sowie modern gefliest. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster, Waschtisch und WC sowie heller Wand- und dunkler Bodenfliesen. Die großzügige Küche ist hell gefliest, bietet ausreichend Bewegungsfreiheit und ist praktisch gestaltet.

In Bezug auf die Zimmeraufteilung verfügt die Immobilie über ein Schlafzimmer sowie zwei genehmigte Studio-Räume im ausgebauten Dachgeschoss. Diese sind über eine ansprechende Wendeltreppe aus Stahl mit Holzstufen zu erreichen. Die Empore hat ein großes Raumangebot, dass hier noch ein Arbeitsbereich und ein schöner Lesebereich seinen Platz findet.

Der Balkon ist mit einem verzinkten Geländer, satiniertem Glas und einem gefliesten Boden ausgestattet. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Sonnenschutz und macht den Außenbereich zu einer geschätzten Erweiterung des Wohnraums. Die Zuordnung zur Eigentumswohnung ist klar geregelt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftliche Waschküche. Zur Wohnung gehört außerdem eine Fertiggarage mit elektrischem Schwingtor – ein bequemes Plus für den Alltag.

**Durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßer Ausstattung, hochwertiger Materialauswahl und praktischen Details entsteht hier ein angenehmes Wohnambiente. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Maisonettewohnung zu überzeugen.**

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Részletes felszereltség

Die Wohnung entspricht in der Ausstattung dem Baujahr 2007

- Gaszentralheizung (2007) mit Fußbodenheizung,
- Böden Wohn- und Schlafzimmer, bzw. 2 Studiozimmer, nebst Empore mit Parkettboden ausgestattet
- Böden Küche + Bäder: helle Fliesen an den Wänden mit dunklen Bodenfliesen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (außen + innen weiß),
- elektrischen Rollos
- Dachflächenfenster mit Doppelverglasung in Holzoptik
- 1 Haupt-Bad mit Fenster, Waschtisch, Wanne und Dusche, hell gefliest mit dunklem Boden
- 1 Gäste - WC mit 1 Fenster mit Waschtisch + WC, hell gefliest mit dunklem Boden
- Küche: sehr geräumig, hell gefliest mit dunklem Boden
- 1 Schlafzimmer
- 2 Studio Räume im Spitzboden mit Empore z.B. Homeoffice-Ecke
- Wendeltreppe aus Stahl mit Holzstufen
- Balkon: verzinktes Geländer mit satiniertem Glas und Fliesenboden (sehr schöner Blick)
- elektrische Markise (Balkon)

Zuordnung zur ETW

- 1 Fertiggarage mit elektr. Schwingtor
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftliche Waschküche

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Minden a helyszínról

Die hier angebotene Maisonette Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Duisburg-Rumeln.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen liegen im direkten Umfeld. Hervorragende Verkehrsanbindung an die BAB 57 und BAB 40 sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.

Fahrradtouren und Spaziergänge rund um den Toeppersee, Elfrather Seenplatte oder dem Lauersforter Wald bilden einen hohen Freizeitwert. Auch der Tennisplatz liegt quasi direkt vor der Tür.

Die ideale Lage für Naturliebhaber, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26070009 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**

**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**

**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**